

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
Борздова Т. В.

«___» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

**АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА
МИНСКА И ЕГО РАЗВИТИЕ**

Выполнил
студент 4-го курса
специальности «Менеджмент» _____ П. П. Логинович

Научный руководитель
доцент кафедры управления недвижимостью
канд. экон. наук _____ Ю. В. Минковская

Рецензент
доцент кафедры управления финансами
канд. экон. наук, доцент _____ Н. Н. Бондаренко

Ответственный за нормоконтроль
доцент кафедры управления недвижимостью
канд. экон. наук _____ Ю. В. Минковская

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	6
1.1 Рынок коммерческой недвижимости:(основные понятие, субъекты и объекты рынка	6
1.2 Экономическая сущность недвижимости.	14
1.3 Государственное управление коммерческой недвижимостью.	18
1.4 Нормативное правовое регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь.....	21
ГЛАВА 2 АНАЛИЗ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА.....	28
2.1 Коммерческая недвижимость города Минска.	28
2.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости города Минска за 2011 год.....	31
2.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости города Минска за 2012 год.....	34
2.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости города Минска за 2013 год.....	37
ГЛАВА 3 ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	43
3.1 Тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в Республике Беларусь.....	43
3.2 Развитие коммерческой недвижимости востока в странах Азии, Европы	46
3.3 Перспективы развития коммерческой недвижимости в Республике Беларусь.....	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ..	55

ВВЕДЕНИЕ

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает «недвижимое имущество», с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации.

Минск сегодня – большой мегаполис, сосредотачивающий в себе функции экономического, финансового, политического, культурного и административного центра Республики Беларусь. Город Минск является крупнейшим собственником коммерческой недвижимости, которая расположена на территории страны в целом. Рынок коммерческой недвижимости в Минске менее описан и мало анализируется, по сравнению с рынком жилой недвижимости, который, конечно же, более динамичен и имеет гораздо большие объёмы. Но коммерческой недвижимости – это тот сегмент экономики города, который очень быстро развивается в настоящее время и приносит огромные средства в казну города. Причём динамика поступлений доходов от управления городской собственностью только положительна. На протяжении значительного времени наибольшим спросом пользуются офисные и торговые помещения, что связано с особенностью проводимых социально-экономических реформ и столичным статусом города. Если говорить о значимости месторасположения для различных объектов коммерческой недвижимости, то для офисной недвижимости приоритетным районом размещения является Центр города и территории с выходом на главные транспортные магистрали города. Для торговых помещений в общем фактор места имеет большее значение, чем для офисных помещений. В настоящее время существует тенденция размещения торговых помещений, супермаркетов, гипермаркетов, магазинов сетей «Евроопт», «Виталюр», «Корона» повсеместно по городу, а не только в коммерчески удобных районах. В будущем всё большую роль будет играть фактор элитности района для размещения в нем торгового, офисного помещения или объекта сферы услуг. Складские помещения рентабельнее размещать на отдельных территориях Минска или в пригороде. Коммерческая недвижимость представляет собой важнейший экономический ресурс общества, эффективное использование которого способствует увеличению доходов бюджетов всех уровней и росту экономики.

Объектом исследования дипломного проекта является рынок коммерческой недвижимости.

Предмет исследования – коммерческая недвижимость города Минска.

Целью работы является проведение анализа коммерческой недвижимости города Минска и выявление тенденций и перспектив развития рынка коммерческой недвижимости.

Поставленная цель работы обусловила решение следующих задач:

- 1) рассмотреть теоретико-методологические основы коммерческой недвижимости;
- 2) проанализировать рынок коммерческой недвижимости города Минска;
- 3) выявить тенденции и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости.

Актуальность исследования дипломной работы рынка коммерческой недвижимости, анализ тенденций и перспектив его развития, формирование эффективных механизмов его управления и контроля раскрыта в ряде работ зарубежных и отечественных ученых и практиков.

Так как по данной теме в отечественной литературе небольшое количество работ, следовательно, данная область исследования не получила достаточного освещения в отечественной экономической литературе, и является несомненно актуальной.

Методами исследования, которые были использованы в дипломной работе являются: метод обобщения, метод сравнительного анализа, метод экономического анализа и др.